



VERWALTERVERTRAG für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen den Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage:

WEG

vertreten durch den **Verwaltungsbeirat**

- nachstehend Eigentümergemeinschaft genannt -

und

**IDNord Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft aus Norddeutschland mbH,
Lauenburger Str. 18, 21493 Schwarzenbek,**

vertreten durch ihre **Geschäftsführerin Anja Kober**

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Vorbemerkung:

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsmäßige Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den **Verwalter**. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen werden**.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierüber einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalterfirmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **besonderen Leistungen**, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erbringt. Die besonderen Leistungen sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgt für die Zeit vom **01.01.20xx bis 31.12.20xx**.
2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.
3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

II. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung, nach Beschluss durch die WEG, die spätestens 3 Monate vor Fristablauf zu erfolgen hat. Die Annahme der Bestellung ist durch den Verwalter explizit zu erklären. Andernfalls endet der Vertrag mit Ablauf des Bestellungszeitraumes.
2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Eigentümergemeinschaft und von dem Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der/dem Teilungserklärung/Teilungsvertrag jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **besonderen Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümer durch Beschluss erteilen; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch Beschluss (= B) gekennzeichnet. Werden dem Verwalter weitere in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend im Beschluss geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. VII. 2. vergütet.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII. 1.** genannte Vergütung. Die Vergütung für die **besonderen Leistungen** werden nach Aufwand **gem. Ziff. VII. 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird, neben der die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. Ziff. VII 2. c) und d) zu zahlen sind. Die **besonderen Leistungen** sind jeweils durch die Eigentümergemeinschaft, bzw. hilfsweise den Beirat, ausdrücklich zu beauftragen.

* Nichtzutreffendes streichen

1. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (WEV)

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratssitzung zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung;</p> <p>b) Vorbereitung der ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes auf Kosten der Eigentümergemeinschaft (sofern eine kostenfreie Nutzung nicht möglich ist), Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen;</p> <p>c) Einberufung der ordentlichen WEV, zu der alle Wohnungseigentümer schriftlich mit einfacher Briefpost unter Angabe der Tagesordnung zu laden sind, wobei die Unterschrift mit Hilfe automatischer Einrichtungen (Fotokopie, EDV-Ausdruck) genügt; die Einladung ist an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers zu versenden;</p> <p>d) Leitung und organisatorische Abwicklung der ordentlichen WEV (z. B. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Abstimmungsergebnisse sowie deren Bekanntgabe) .</p> <p>e) Stellungnahme zu allen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV;</p> <p>f) Erstellung einer Niederschrift über die Versammlung in Form eines Ergebnisprotokolls sowie Vorlage beim Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats - soweit vorhanden - und bei einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift;</p> <p>g) Gewährung der Einsichtnahme in Niederschriften;</p> <p>h) Führung einer Beschlussammlung.</p> | <p>i) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen für jeden, über einen Versammlungstermin hinausgehenden weiteren Versammlungstermin, also auch für eine separat zu ladende und durchzuführende Wiederholungsversammlung oder eine Fortsetzungsversammlung oder für alle außerordentlichen Versammlungstermine mit den Grundleistungen a) bis f); soweit diese aus Gründen erforderlich sind, die die Gemeinschaft zu vertreten hat;</p> <p>jede weitere Versammlung pauschal: eine monatliche Verwaltervergütung</p> <p>j) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über die WEV an jeden Wohnungseigentümer. nach Aufwand Ja / Nein</p> <p>Keine gesonderte Vergütung.</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|---|--|
| <p>a) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der sonstigen Grundleistungen erfordern;</p> | <p>b) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben).</p> <p>Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> |

1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Mitwirkung, etwa durch Erarbeitung eines Textentwurfs oder durch Beratung bei der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, z. B. Waschküche, Fahrstuhl (B)*;</p> <p>b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen durch von der Eigentümergemeinschaft beauftragte Dritte (z. B. den Hausmeister oder Bewachungspersonal) und Abmahnung bei Verstößen;</p> <p>c) Teilnahme an einer weiteren Verwaltungsbeiratssitzung (neben der in 1.1 a) genannten) während der üblichen Bürozeiten;</p> <p>d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge (Kopien über Schriftverkehr);</p> <p>e) mündliche und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Eigentümergemeinschaft einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben;</p> <p>f) Führung des erforderlichen Telefon- und Schriftverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten;</p> | <p>g) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten; nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung</p> <p>h) Teilnahme an weiteren Verwaltungsbeiratssitzungen (neben den Grundleistungen gem. 1.1 a) und 1.3 c)); nach Aufwand Ja / Nein</p> <p>i) Erstellen und Versenden von Kopien im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten des Verwalters; nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung.</p> <p>j) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, die einer vor einem Notar abzugebenden Zustimmung zur Veräußerung bedürfen; vom jeweiligen Veräußerer 150,00 €</p> <p>k) Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen. Nach Gerichtskostengesetz (GKG) Ja / Nein</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|---|--|
| <p>a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen;</p> <p>b) Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Eigentümergemeinschaft;</p> <p>c) Führung von Vertragsverhandlungen;</p> <p>d) stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Eigentümergemeinschaft wie z. B. den Hausmeister;</p> <p>e) Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen -, insbesondere deren rechtzeitige Meldung;</p> | <p>f) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen. nach Aufwand Ja / Nein</p> <p>Keine gesonderte Vergütung</p> <p>g) Regelung und Abwicklung der Schadenbeseitigung sowie Bewirkung des Ausgleiches der Kosten von Versicherungsschäden mit der Versicherung. Der Verwalter ist berechtigt seine Aufwendungen von max. 10% der Schadenhöhe nach Stundenaufwand zu berechnen und von der Versicherung einzufordern.</p> |

1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|---|--|
| <p>a) geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums während des Bestehens der Eigentümergemeinschaft erforderlich sind, z. B. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümerversammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen und behördlicher Verwaltungsakte, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Sicherungsscheine, Generalschlüssel, Betriebsanleitungen usw.;</p> <p>b) geordnete Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen, insbesondere der Verträge mit Dritten, Abrechnungen, Buchhaltungsunterlagen mit Konten, Buchungsbelege und Bankauszüge, solange sie unmittelbare Auswirkungen haben, und bis zur vollständigen Abwicklung der jeweiligen Verträge;</p> <p>c) im Übrigen: Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in entsprechender Anwendung der steuerlichen Vorschriften, insbesondere gem. § 41 Abs. 1 S. 6 EStG und § 147 AO; nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen ist der Verwalter berechtigt, die diesbezüglichen Verwaltungsunterlagen zu vernichten. Hierüber haben die Wohnungseigentümer zu beschließen;</p> | <p>d) Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus. Pauschal jährlich (nach gesonderter Beauftragung) 20,00 €</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

2. Juristische Verwaltung

2.1 Abschluss und Änderung aller zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge, die gesetzlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. § 21 Abs. 5 WEG) vorgesehenen sind.

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen;</p> <p>b) Versicherungsverträge: Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung;</p> <p>c) Wartungsverträge: z. B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel;</p> <p>d) Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, z. B. Kfz-Stellplätze oder Hausmeisterwohnung, ggf. auch die Anmietung einer im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehenden Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister (B)*;</p> <p>e) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;</p> <p>f) Lieferungs- und Entsorgungsverträge: z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl. Davon ausgenommen sind z.B. einmalige Bestellungen von Heizöl o.ä..</p> <p>g) Werkverträge zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten;</p> <p>h) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern;</p> <p>i) Verträge mit einer Heizungsabrechnungsfirma über die Erstellung einer Heizkostenabrechnung;</p> <p>j) sonstige zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge;</p> <p>Sofern die sich aus den Punkten a)-f) ergebende jährliche Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft ein zwölftel des geltenden Wirtschaftsplanes überschreitet, ist ein Ermächtigungsbeschluss der Gemeinschaft erforderlich (B)*.</p> | <p>k) Verträge gem. a) bis j), soweit für deren Abschluss Kenntnisse eines Sonderfachmanns erforderlich sind, die über die Kenntnisse eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen; Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> <p>l) Verträge mit dem Veräußerer von Wohnungseigentum (Bauträger), insbesondere im Zusammenhang mit Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum (B)*; nach Aufwand Ja / Nein</p> <p>m) Abschluss weiterer, in lit. b) nicht genannten Versicherungsverträge, z.B. Glasbruchversicherung, Beiratschaftpflichtversicherung (B)*; Nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

2.2 Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziff. 2.1 genannten Verträge , die gesetzlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. § 21 Abs. 5 WEG) vorgesehenen sind.

2.3 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, insbesondere die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers oder der Eigentümergemeinschaft erforderlich sind; die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;</p> <p>b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;</p> <p>c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;</p> | <p>d) Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentums-sachen; Nach Aufwand Ja / Nein</p> <p>e) Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c). Nach Aufwand Ja / Nein</p> |

2.4 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümer

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|--|
| <p>a) Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren;</p> <p>b) Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigter Prozess- bzw. Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen oder -verfahren Kläger oder Beklagte bzw. Antragsteller oder Antragsgegner sind; ausnahmsweise bei Beschlussanfechtungen nur die Wohnungseigentümer, die Antragsgegner sind;</p> | <p>c) Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Anträgen auf Zahlung rückständigen Hausgeldes an die Wohnungseigentümergeinschaft; Nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung</p> <p>d) Leistungen gem. lit. c) in anderen gerichtlichen Verfahren, z. B. im Beweissicherungsverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz; Nach Gerichtskostengesetz (GKG) <small>(nach gesonderter Beauftragung)</small> Ja / Nein</p> <p>e) Vertretung der Wohnungseigentümer in mündlichen Verhandlungen; Nach Gerichtskostengesetz (GKG) <small>(nach gesonderter Beauftragung)</small> Ja / Nein</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

| | |
|--|---|
| | <p>f) Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentums- sachen, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist; Nach Gerichtskostengesetz (GKG) (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> <p>g) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. zur Grundstücksgestaltung oder im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn; Nach Gerichtskostengesetz (GKG) (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> <p>h) Dem Verwalter sind Aufwendungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihm als Beteiligter oder Zustellungsbevollmächtigter an einem Verfahren gemäß § 43 WEG entstehen, unverzüglich zu erstatten. Dies gilt auch, wenn in der richterlichen Entscheidung keine Erstattung von außergerichtlichen Kosten angeordnet ist. Der Verwalter hat das Recht, diese Kosten aus dem Girokonto der Gemeinschaft zu entnehmen. Nach Gerichtskostengesetz (GKG) (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> |
|--|---|

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung.

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Datenerfassung und Datenpflege;</p> <p>b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforder- lich ist;</p> <p>c) geordnete Aufbewahrung der Belege;</p> | <p>d) Einrichtung und Führung einer vorschrifts- mäßigen Lohnbuchhaltung nach Aufwand mtl. pro Angestelltem € 25,-- (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> <p>e) Probleme, die bei der Übernahme der Buchhaltung des Vorverwalters entstehen, die einen Zeitaufwand von einem halben Arbeitstag überschreiten, werden nach Aufwand berechnet. Der Aufwandsatz ist beschränkt auf max. € 250,00. Nach Aufwand Ja / Nein</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

3.2 Rechnungswesen

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) kaufmännische Rechnungsprüfung;</p> <p>b) Bewirken der Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti;</p> <p>c) Abrechnung einer evtl. vorhandenen Hausmeisterkasse sowie der Erlöse aus Waschmünzverkäufen o.ä.;</p> <p>d) Entgegennahmen und Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen;</p> | <p>e) Empfang und Weiterleitung von Zins- und Tilgungsleistungen sowie von Erbbauzinsen für das Wohnungseigentum sowie bei Kreditaufnahme der Gemeinschaft, nach Beschluss der WEG. Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein (B)*</p> |

3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Hausgeldern

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Aufstellung eines Wirtschaftsplans bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr bis spätestens 6 Monate nach Beginn des betreffenden Wirtschaftsjahres (für den Fall der Fortgeltung des bis zum Ende des vorgegangenen Wirtschaftsjahres geltenden Wirtschaftsplanes);</p> <p>b) Berechnung, Abruf und Einziehung des Hausgeldes auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes; die Wohnungseigentümer verpflichten sich insoweit, am Lastschriftverfahren teilzunehmen;</p> <p>c) buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Hausgeldzahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne;</p> | <p>d) Anmahnen rückständiger Beiträge nach Verzugseintritt (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr; Vergütungsschuldner: Wohnungseigentümergeinschaft Gebühr: 1.Mahnung 4,20 € 2.Mahnung 6,30 € 3.Mahnung 8,40 € und weitere Mahnungen nach Aufwand</p> <p>e) Berechnung, Anforderung und Einforderung von Zahlungen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen); Nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung (B)*</p> <p>f) zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer. Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer. Pauschalvergütung je Buchung 2,50 €</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

3.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|---|---|
| <p>a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung), und zwar - soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist. Mit der Jahresabrechnung wird ein Vermögensstatus unter Angabe der Entwicklung der Konten der Eigentümergemeinschaft sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft vorgelegt. Die Abrechnung ist spätestens bis zum 30.06. der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>b) Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeiträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;</p> <p>c) buchungsmäßige Verarbeitung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;</p> <p>d) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat;</p> <p>e) Gewährung der Einsichtnahme in die der Jahresabrechnung zugrunde liegenden Unterlagen, Rechnungen und Belege;</p> <p>f) Versendung der Saldenliste über den Saldo aus der Jahresabrechnung der übrigen Wohnungseigentümer an den einzelnen Wohnungseigentümer;</p> | <p>g) Teilnahme an der Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer; Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> <p>h) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung; Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> <p>i) Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuer- ausweis sowie Umsatzsteuererklärungen. Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer Pauschalvergütung €7,50/mtl./WE</p> <p>j.) Abrechnung mit besonderem Ausweis der Anteile gem. § 35a EStG (haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen) sofern Ausweis angefordert. Der jeweilige Wohnungseigentümer Pauschalvergütung €1,00/mtl./WE</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| <p>a) Eröffnung und Führung eines Girokontos für Hausgelder und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten, die der Verwalter nach Absprache mit dem Beirat bestimmt; beide Konten sind als Treuhandkonto zu führen, deren Inhaber der Verwalter ist; beide Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen;</p> <p>b) Überweisung der im Hausgeld anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres; der Verwalter ist jedoch berechtigt, die Mittel der Instandhaltungsrückstellung zur Abdeckung von Liquiditätsengpässen der Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen;</p> <p>Das Hausgeldkonto lautet wie folgt: Konto-Inhaber: IDNord als Verwalter der WEG xyz (Treuhandkonto):</p> <p>Konto-Nr.: 1034 /</p> <p>Bankleitzahl: 200 505 50</p> <p>Kreditinstitut: Hamburger Sparkasse</p> <p>c) Einrichten eines Termingeldkontos (Unterkonto) für die Anlage der Instandhaltungsrücklage.</p> <p>Das Instandhaltungsrücklagenkonto lautet wie folgt:</p> <p>Konto-Inhaber: IDNord als Verwalter der WEG xyz (Treuhandkonto):</p> <p>Konto-Nr.: 2034 /</p> <p>Bankleitzahl: 200 505 50</p> <p>Kreditinstitut: Hamburger Sparkasse</p> | <p>c) Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots (B)*; Nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung</p> <p>d) kurzfristige verzinsliche Anlage von Verwaltungsvermögen innerhalb eines Wirtschaftsjahres. Nach Aufwand Ja / Nein Keine gesonderte Vergütung</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

4. Technische Verwaltung

4.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen.

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|---|--|
| <p>a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische und aperiodische Begehungen. Sollte die Hinzuziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Eigentümergeinschaft erforderlich sein, so ist dafür - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich (B)*;</p> <p>b) Beratung der Eigentümergeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeit (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);</p> <p>c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;</p> <p>d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;</p> <p>e) Überwachung der Arbeiten, insbesondere der Ausführungszeiten;</p> <p>f) technische Rechnungsprüfung;</p> <p>g) Abnahme der Arbeiten;</p> <p>h) Rügen festgestellter Mängel;</p> <p>i) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme xxxx,xx € nicht überschreitet. Bei Auftragssummen von über xxxx,xx € wird die Vergabe mit mindestens einem Beiratsmitglied abgestimmt;</p> <p>j) Veranlassung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen - z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;</p> <p>k) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;</p> <p>l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;</p> | <p>m) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von € 10.000,- überschreitet bzw. deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert; Vergütung nach § 8 II.BV, nach Beschluss der WEG</p> <p>- ab 10.000 € bis 125.000,00 € (brutto) 3,5 % der Schlussrechnungssumme.</p> <p>- über 125.000,00 € (brutto) 3,0 % der Schlussrechnungssumme.</p> <p>n) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmtem Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten (B)*; nach Beschluss der WEG</p> <p>Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein</p> |

(B)*=Beschluss der WEG erforderlich

4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|--|
| a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen.; | b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen. Vergütung nach § 8 II.BV, nach Beschluss der WEG: - bis 125.000,00 € (brutto) 3,5 % der Schlussrechnungssumme. - über 125.000,00 € (brutto) 3,0 % der Schlussrechnungssumme. |

4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger)

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|---|---|
| a) Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen; | c) Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen (B)* Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein |
| b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten; | d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer auf Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadensersatz (B)* Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein |
| | e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z.B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein |

4.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

| Grundleistungen | Besondere Leistungen |
|--|---|
| a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den Gemeingebrauch; | c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Sondereigentümer und Veranlassung der Zustellung beim Besteller gegen Nachnahme; Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer Nach Aufwand (nach gesonderter Beauftragung) Ja / Nein |
| b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und TÜV wie z.B. für Heizung, Aufzüge, Brandschutzeinrichtungen, Lüftungsanlagen, Garagentorantriebe etc. | d) Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles. Der Verwalter ist berechtigt seine Aufwendungen von max. 10% der Schadenhöhe nach Stundenaufwand zu berechnen und von der Versicherung einzufordern. |

IV. Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

- Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Teilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen);
- Beschlussprotokolle aller Eigentümerversammlungen;
- Beschlussammlung
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form;
- ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Gemeinschaft eingelagert.

2. Schadensmeldung

Festgestellte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Wohnungseigentümer dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3. Zutritt zum Wohnungseigentum

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnungs-/Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

4. Hausordnung des Wohnungseigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überlässt, insbesondere in Bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regeln der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft sind als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen.

5. Wertverbesserungen

Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gem. Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

6. Weiterveräußerung und Änderungen

- a) Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers (Vor- und Nachname, Anschrift, Geburtsdaten, Beruf und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen;
- b) Adressänderungen und Änderungen des Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

7. Personenmehrheit

Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (Erbengemeinschaft, BGB-Gesellschaften) sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, für Sie in Empfang zu nehmen und abzugeben. Ehegatten sind gegenseitig hierzu bevollmächtigt, wenn sie nichts anderes bestimmen.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsvollmacht ergibt; Ermächtigungen des Beiratsvorsitzenden - falls vorhanden - die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben.

Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmachtsurkunde den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen. Insbesondere wird er bevollmächtigt:
 - a. die Wohnungseigentümer gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten oder gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen; er ist zum Abschluss von Vergleichen berechtigt, wenn die Zustimmung des Beiratsvorsitzenden vorliegt;
 - b. Untervollmachten zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümer stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen;
 - c. einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen; dies gilt auch für den Fall der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und Beschlüssen, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist;
 - d. Bankkonten zu eröffnen und aufzulösen;
 - e. Personal einzustellen (z.B. Hausmeister, Reinigungskräfte) und zu kündigen.

VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach Ihrem Entstehen.
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in Höhe von € 500.000,00 (2-fach gedeckt) abzuschließen und zu unterhalten.
4. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt € 500.000,00. Diese Beschränkung gilt nicht für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

VII. Vergütung

1. Vergütung der Grundleistungen

Der Verwalter erhält für die aus diesem Vertrag von Ihm zu erbringende Grundleistungen für die Dauer der Verwalterbestellung folgende monatliche Vergütung:

Für die Zeit vom 01.01.20xx bis zum 31.12.20xx

€ 19,50 je Wohnung (Preisbeispiel)

€ 19,50 je Teileigentum (Preisbeispiel)

€ 3,50 je Garage / Stellplatz (nur sofern dafür separate Abrechnungen erstellt werden müssen)
zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistung stehenden Auslagen wie Porti, Telefon etc. werden nicht zusätzlich vergütet.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus fällig.

2. Vergütung für besondere Leistungen

Die besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

- a. Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

| | |
|---|----------------|
| für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen | <u>70,00 €</u> |
| für Sachbearbeiter | <u>50,00 €</u> |
| für Schreibkräfte | <u>35,00 €</u> |
| für Auszubildende | <u>25,00 €</u> |

- b. Vergütungsschuldner/Fälligkeit

Die Vergütung für Besondere Leistungen erhält der Verwalter von der Eigentümergemeinschaft, es sei denn, dass zum Schuldner der Vergütung etwas anderes vereinbart ist. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

- c. Auslagenersatz

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der **besonderen Leistungen** zustehenden Auslagen wie Porti, Fahrtkosten, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Bis 50 Kopien A4 werden 0,50 € je Stück, darüber hinaus 0,25 € je Stück berechnet. Für Farbkopien A4 werden 1,00 € je Stück berechnet.

- d. Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer ist in der gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

VIII. Schlussbestimmungen:

1. Für den Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentums stimmt der Verwalter dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag anstelle des Veräußerers mit Wirkung ab Eigentumsübergang schon jetzt zu.
2. Bei einer Veräußerung vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft hat der Veräußerer die Erwerber von Wohnungseigentum zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten; der Verwalter stimmt dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag mit Wirkung ab Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Übergang des Besitzes auf den Erwerber schon jetzt zu.
3. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen (z.B. Abrechnungen mit Mietern) gegen Entgelt zu erbringen.
5. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Bevollmächtigung kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
6. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach Ihrem Entstehen.
7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und Zustimmung des Verwalters.
8. Sollten aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen die Pflichtaufgaben des Verwalters erweitert werden, ist dieser berechtigt, den dadurch entstehenden Mehraufwand nach VII. 2. auf Basis des Stundenaufwandes zzgl. Auslagen zu berechnen.

IX. Sonstige Vereinbarungen

Wird der Verwalter von der Gemeinschaft trotz eindringlicher und protokollarisch festgehaltener Hinweise auf seiner Auffassung nach bestehende Risiken einer Beschlussungültigkeit (Anfechtbarkeit oder gar Nichtigkeit im Hinblick auf die herrschende Rechtsmeinung) zu Abstimmungen, Beschlussfassungen und/oder bestimmten Leistungen "gezwungen", ist er von der "dennoch" beschließenden und auftragserteilenden bzw. weisungsgebenden Gemeinschaft

- von evtl. in diesem Zusammenhang später zu seinen Lasten eintretenden Kosten- und Haftungsfolgen **freizustellen** und
- für einen zukünftig gesondert erforderlichen, bisher nicht kalkulierten Arbeitsmehraufwand zu vergüten. Diese Sondervergütungsansprüche bestehen gegen die Gemeinschaft in angemessener Höhe auf der Basis einer **Stundenvergütung** entsprechend VII. 2. a), zahlbar gegen **Tätigkeitsnachweis** und fällig mit entsprechender Rechnungsstellung.

Schwarzenbek,

Datum: _____

Verwalter: Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft aus Norddeutschland mbH

Bevollmächtigter Eigentümer: NAME

Bevollmächtigter Eigentümer: NAME

Bevollmächtigter Eigentümer: NAME